

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PELAKSANAAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

A. Tinjauan Umum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

1. Proses Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan tahapan tahapan atau proses yang di atur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya, Sesuai dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan berikut :²⁷

a. Perencanaan

Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang Menengah, Rencana Strategis, disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah yang disusun berdasarkan

²⁷ Tim UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Sumatera Selatan, *Tahapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, https://sumsel.bpk.go.id/wp-content/uploads/2019/04/1.-Tulisan-Hukum-Tahapan-Pengadaan-Tanah_edit.pdf, diakses pada tanggal 27 Juli 2020, pukul 22.00 WIB.

studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dokumen perencanaan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada Pemerintah Provinsi paling sedikit memuat:

- 1) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- 2) Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan nasional dan daerah;
- 3) Letak tanah;
- 4) Luas tanah yang dibutuhkan;
- 5) Gambaran umum status tanah;
- 6) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- 7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- 8) Perkiraan nilai tanah; dan
- 9) Rencana penganggaran

b. Persiapan

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah melaksanakan:

- 1) Pemberitahuan rencana pembangunan;

Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung.

a) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan;

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

b) Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati. Kesepakatan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan tersebut, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja, dan apabila sampai

dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

c. Pelaksanaan

Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
- b. Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
- c. Pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah

Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

d. Penilaian Ganti Kerugian;

Lembaga Pertanahan menetapkan dan mengumumkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah. Penilaian besarnya

nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a) Tanah;
- b) Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c) Bangunan;
- d) Tanaman;
- e) Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f) Kerugian lain yang dapat dinilai.

e. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian;

Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

f. Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak dan dapat diberikan dalam bentuk:

- a) Uang;

- b) Tanah pengganti;
- c) Permukiman kembali;
- d) Kepemilikan saham; atau
- e) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

g. Pelepasan tanah Instansi.

 Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.

 Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

 Pelepasan Objek Pengadaan Tanah Instansi tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali:

- a) Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan. Ganti Kerugian diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi;

- b) Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah. Ganti kerugian diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak; dan
- c) Objek Pengadaan Tanah kas desa. Ganti Kerugian diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.

h. Penyerahan hasil.

Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:

- a) pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan; dan/atau
- b) pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.

Dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah Penyelenggara harus memperhatikan pasal 9 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum menyatakan:

- a) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan ;
- b) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

B. Pengertian Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Aktivitas pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan secara teoritis didasarkan pada prinsip asas tertentu dan terbagi menjadi dua subsistem:²⁸

1. Pengadaan tanah oleh pemerintah karena kepentingan umum
2. Pengadaan tanah oleh pemerintah karena bukan kepentingan umum (komersial).

Pengaturan pengadaan tanah dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa:

“Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”

Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah. Obyek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan dan tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

Pengertian pengadaan tanah selanjutnya dijabarkan dalam Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang perubahan keempat atas perubahan

²⁸ Oloan Sitorus, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah, Yogyakarta, 2004, hlm 5

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pada Pasal 1 ayat (2), menyatakan bahwa:

“Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, pengadaan tanah adalah kegiatan pelepasan hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi yang pemanfaatannya harus untuk kepentingan umum. Mewujudkan masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sehingga pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan.

C. Tujuan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan;

”Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.”

Semakin banyaknya pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum pada hakikatnya pengadaan tanah untuk kepentingan umum penting di lakukan, dimana memerlukan bidang tanah dalam jumlah yang besar. Tetap saja, pelaksanaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.²⁹

D. Asas-Asas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pada hakikatnya pengadaan tanah adalah perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk kepentingan umum yang ditempuh berdasarkan musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai pelepasan hak dan ganti rugi sebelum ditempuhnya pencabutan hak. Hasil dari musyawarah inilah yang kemudian menjadi dasar bagi pembayaran ganti rugi.

Pengadaan tanah implementasinya haruslah memperhatikan prinsip (azas) sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang terkait. Dalam Hukum Tanah Nasional dikemukakan mengenai asas-asas yang berlaku dalam penguasaan tanah dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, yaitu:³⁰

1. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak pihak penguasa sekalipun, jika gangguan atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah Nasional;

²⁹ Benhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hlm. 30

³⁰ Arie Sukanti Hutagalung, *Teburan Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, LPHI, Jakarta, 2005, hlm. 377.

2. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (illegal) tidak dibenarkan dan diancam dengan sanksi pidana;
3. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun pihak penguasa sekalipun. Jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya;
4. Bahwa oleh hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada, yaitu:
 - a. Gangguan oleh sesama anggota masyarakat; gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri atau meminta perlindungan kepada Bupati/Walikota/mayor menurut Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960.
 - b. Gangguan oleh Penguasa: gugatan melalui Pengadilan tata Usaha Negara.
5. Bahwa dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya;
6. Bahwa hubungan dengan apa yang tersebut diatas, dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan

dalam bentuk apapun dan oleh siapapun kepada pemegang haknya, untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga “penawaran pembayaran diikuti dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri”;

7. Bahwa dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk kepentingan umum, dan tidak mungkin digunakan tanah lain, sedang musyawarah yang diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan, dapat dilakukan pengambilan secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya, dengan menggunakan acara “pencabutan hak”;
8. Bahwa dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pemegang haknya berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian, yang bukan hanya meliputi tanahnya, bangunan dan tanaman pemegang hak, melainkan juga kerugian-kerugian lain yang diderita sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan; dan
9. Bahwa bentuk dan jumlah imbalan atau ganti rugi tersebut, juga jika tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum dan dilakukan pencabutan hak, haruslah sedemikian rupa, hingga bekas pemegang haknya tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya.

Kegiatan pengadaan tanah melibatkan beberapa pihak diantaranya adalah masyarakat pemegang hak atas tanah yang tanahnya akan dipakai untuk

pembangunan dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dimaksud. Menjadi kewajiban bagi masyarakat untuk merelakan tanah yang dihakinya jika tanah tersebut diperlukan untuk menunjang kegiatan pembangunan, namun demikian kesejahteraan sosial ekonomi masyarakat tersebut jangan sampai menjadi lebih menurun dari keadaan sebelum tanahnya dipakai oleh pihak lain untuk mendukung pembangunan. Oleh karena itu pengadaan tanah dilakukan dengan mengindahkan asas-asas yang ada mengatakan asas-asas tersebut dimaksudkan untuk melindungi hak setiap orang atas tanahnya agar tidak dilanggar atau dirugikan ketika berhadapan dengan keperluan negara atas tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.³¹

Asas-asas pengadaan tanah yang dianut di dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah:

1. Asas Kemanusiaan

Bahwa pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

2. Asas Keadilan

Dimaksudkan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga

³¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 30.

mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

3. Asas Kemanfaatan

Adalah hasil pengadaan tanah mampu berikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara. Seomardjono menyatakan “Manfaat dari hasil kegiatan pembangunan tersebut harus dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan.”

4. Asas Kepastian

Dimaksudkan adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak. Kepastian hukum juga harus terdapat dalam hukum itu sendiri, dimana tiada satu pun kalimat atau bahasa yang terdapat dalam undang-undang menimbulkan penafsiran yang berbeda.

5. Asas keterbukaan

Adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah. Peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dikomunikasikan kepada masyarakat, agar masyarakat memperoleh pengetahuan mengenai isi dari peraturan tersebut, demikian pula mengenai rencana pengadaan tanah

untuk kepentingan umum harus dikomunikasikan kepada pemilik tanah mengenai tujuan peruntukan tanah dan besarnya ganti kerugian, serta tata cara pembayaran ganti kerugian dan keseluruhan proses administrasi atas pelepasan tanah tersebut, hal ini dimaksudkan agar tidak ada kebohongan diantara para pihak.

6. Asas kesepakatan

Adalah bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.”Menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang tanahnya akan dilepaskan harus diletakkan sejajar dalam seluruh proses pengadaan tanah”.³²

7. Asas kesejahteraan

Dimaksudkan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas. Soemardjono menyatakan “Dampak negatif pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonomi masyarakat tidak mengalami kemunduran, kalau memungkinkan terjadi peningkatan taraf hidup masyarakat menjadi lebih baik pasca dilakukannya pelepasan hak”.

³² Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 35.

8. Asas keberlanjutan

Adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

9. Asas keselarasan

Bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbangan dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

E. Pengertian Kepentingan Umum

Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan HANKAMNAS atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara³³

Istilah kepentingan umum merupakan suatu konsep yang sifatnya begitu umum dan belum ada penjelasan secara lebih spesifik dan terinci untuk operasionalnya sesuai dengan makna yang terkandung dalam istilah tersebut.³⁴ Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya.³⁵

³³ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 1988, hlm. 40.

³⁴ A. A. Oka Mahendra, *Menguak Masalah Hukum Demokrasi dan Pertanahan*, Cet. 1, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, hlm. 279.

³⁵ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Op.Cit*, hlm. 6.

Belum ada definisi yang sudah dikemukakan mengenai pengertian kepentingan umum, tetapi secara sederhana dapat ditarik kesimpulan atau pengertian bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Oleh karena itu rumusan demikian terlalu umum, luas dan tak ada batasnya, maka untuk mendapatkan rumusan terhadapnya, kiranya dapat dijadikan pegangan sambil menanti pengentalannya, yakni kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional, serta wawasan nusantara.³⁶

Prinsip-prinsip kriteria kepentingan umum dapat diuraikan lebih rinci, yakni meliputi sifat kepentingan umum, bentuk kepentingan umum, dan ciri-ciri kepentingan umum. Demikian metode penerapan tiga aspek tersebut sehingga kriteria kepentingan umum dapat diformulasikan secara pasti, adil dan dapat diterima oleh masyarakat.³⁷

Terhadap pengertian kepentingan umum di Indonesia telah mengalami beberapa perubahan konsep dan pengertian. Perubahan itu dapat dilihat dari beberapa peraturan yang telah dilakukan. Hak-hak atas tanah tidak bersifat mutlak, tetapi bersifat relatif (terbatas) yaitu untuk kepentingan umum, negara

³⁶ John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta : 1988, hlm. 40.

³⁷ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 70.

dapat melakukan pengambilan hak atas tanah dengan memberi ganti rugi yang layak kepada pemegang haknya.³⁸

Konsep kepentingan umum tidak pernah dirumuskan dengan memadai dalam hukum positif, hal ini sebagai konsekwensi dari konsep kepentingan umum yang tidak dapat didefinisikan pengertiannya. Kepentingan umum hanya konsep yang dapat ditetapkan kriterianya saja, dan tidak dapat dirumuskan pengertiannya. Kepentingan umum adalah konsep hukum yang kabur, hanya untuk alasan praktis konsep kepentingan umum diterapkan.³⁹

Maria Sumardjono menyatakan bahwa kepentingan umum dapat dijabarkan dalam dua hal yakni:⁴⁰

1. Berupa pedoman umum yang menyebutkan bahwa pengadaan tanah dilakukan berdasarkan alasan kepentingan umum melalui berbagai istilah. Karena berupa pedoman, hal ini dapat mendorong eksekutif secara bebas menyatakan suatu proyek memenuhi persyaratan kepentingan umum; dan
2. Penjabaran kepentingan umum dalam daftar kegiatan. Dalam praktek kedua cara ini sering ditempuh secara bersamaan.

Selanjutnya Maria SW. Soemardjono menyatakan bahwa konsep kepentingan umum harus memenuhi dua hal yakni *pertama* peruntukannya, yakni

³⁸ Mukmin Zakie, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia), *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Volume 20 Nomor 1, hlm. 15.

³⁹ Gunagera, *Op.Cit*, hlm. 75.

⁴⁰ Maria SW. Sumardjono, *Dampaknya Bagi Kepentingan Umum*, Kompas, 2005, hlm. 38.

ditujukan untuk kegiatan apa dan *kedua* kemanfaatannya, apakah kegiatan tersebut memberikan manfaat bagi masyarakat.

Gunagera mengidentifikasi ada 6 (enam) syarat kepentingan umum yakni:⁴¹

1. Dikuasai dan/dimiliki oleh negara

Kepentingan umum dapat dilihat dari perspektif pemilikan, artinya bahwa apapun tindakan negara, apabila untuk dimiliki negara, berarti tindakan itu untuk kepentingan umum. Kepemilikan negara dapat diartikan sebagai hak milik bangsa Indonesia yang penguasaan, penggunaan, pemanfaatan serta peruntukannya ditujukan kepada kepentingan bersama bangsa yang diatur dan dikelola oleh negara.

2. Tidak boleh diprivatisasi

Berkaitan dengan konsep pemilikan dan penguasaan negara adalah untuk kepentingan umum, maka tidak dapat diprivatisasi. Larangan demikian dapat dipahami karena dengan adanya privatisasi telah membatasi publik dalam menggunakan benda-benda tersebut. Kepentingan umum mengharuskan semua orang dapat mengakses/ memanfaatkan/ menggunakan secara bebas tanpa batasan.⁴²

3. Tidak untuk mencari keuntungan

⁴¹ Gunagera, *Op. Cit*, hlm. 80.

⁴² *Ibid*, hlm. 81.

Bahwa tugas-tugas umum baik langsung maupun tidak langsung yang ditujukan untuk kepentingan umum diorientasikan tidak untuk mencari keuntungan.

4. Untuk kepentingan lingkungan hidup

Gunagera memberikan rasionalisasi bahwa seluruh *public good* yang dikuasai/dimiliki negara dapat dimanfaatkan dan dipergunakan tidak hanya untuk rakyat akan tetapi juga untuk seluruh umat manusia. Oleh karenanya *public good* yang merupakan *natural resources*, perlu dilestarikan. Dengan demikian tindakan negara yang diperuntukan lingkungan hidup adalah termasuk untuk kepentingan umum.

5. Untuk tempat ibadah/tempat suci lainnya

Negara membangun tempat ibadah merupakan pelaksanaan amanat UUD RI 1945, dimana beribadah merupakan hak setiap warganegara Indonesia. Dengan demikian pembangunan untuk tempat ibadah merupakan pembangunan untuk kepentingan umum.

6. Ditetapkan dengan undang-undang

Agar ada legitimasi bahwa suatu kegiatan adalah untuk kepentingan umum adalah ditetapkan dalam undang-undang. Pengaturan untuk kepentingan umum tidak dapat ditetapkan oleh peraturan yang tatarannya lebih rendah dari undang-undang.⁴³

⁴³ *Ibid*, hlm. 87.

Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, kata kepentingan berasal dari kata dasar “penting” yang berarti amat perlu, amat utama, sangat berharga, dan kata “kepentingan” mengandung arti keperluan, sesuatu yang penting. Sedangkan kata “umum” mempunyai arti keseluruhan, sekaliannya, untuk siapa saja, khalayak manusia, masyarakat luas.⁴⁴

Pengertian kepentingan umum menurut ketentuan Pasal 1 angka 6 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 yaitu sebagai: ”Kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan undang-undang tersebut dibatasi untuk kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah serta digunakan kesejahteraan masyarakat dan tidak untuk mencari keuntungan.

F. Ganti Rugi

Paradigma ganti rugi cenderung bermakna bahwa pemegang hak atas tanah itu sudah mengalami kerugian sebelum pelepasan tanahnya untuk kepentingan umum. Hal ini berbeda dengan kompensasi. Dalam paradigma kompensasi, proyek pengadaan tanah menjamin kehidupan yang lebih baik dari sebelumnya, bukan proses pemiskinan masyarakat. Dengan demikian istilah yang tepat untuk digunakan adalah kompensasi. Ganti rugi itu identik dengan korban. Di sisi lain, dalam pengadaan tanah tidak perlu ada korban. Jika demikian, berarti pembuat

⁴⁴ Poerwadarminta W.J.S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka, Jakarta, 1986, hlm. 78.

undang-undang pada saat membuat undang-undang telah mengasumsikan bahwa akan ada yang menjadi korban pada saat pengadaan tanah untuk kepentingan umum, padahal itu tidak seharusnya terjadi.

1. Pengertian Ganti Rugi

Maria S. W. Soemardjono, menekankan satu hal dalam ganti rugi, yaitu prinsip keadilan dimana transaksi jual beli tanah yang berkeadilan adalah jika hasil yang diperoleh oleh pihak yang berhak minimal setara dengan ketika tanahnya belum dibeli Pemerintah. idealnya peraturan mengatur agar pemilik tanah bisa dilindungi seperti melalui pemberian ganti rugi yang sesuai dimana dalam pemberian ganti rugi jangan mengakibatkan kemunduran ekonomi, status sosial maupun tingkat hidup masyarakat pemilik tanah.⁴⁵

Pengertian ganti rugi disebut secara tegas dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, Pasal 1 angka 11 menyatakan bahwa Ganti kerugian adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

⁴⁵ Muhadar, *Viktimisasi Kejahatan Pertanahan*, Cetakan ke II, Edisi Revisi, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2006, hlm. 61-62

Pengertian ganti kerugian oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 ayat (10), yaitu:

“Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.”

Dalam proses pengadaan tanah. Kata “layak dan adil” tidak ada penjelasan yang spesifik, namun dalam penjelasan Pasal 2 Huruf b memperjelas asas keadilan yaitu memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

Penekanan maksud dan makna yang sangat berbeda dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dimana kalimat “memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah” disebut secara tegas di dalam Pasal. Unsur nilai yang terkandung yang menjadi tujuan dalam pasal tersebut terdiri dari kelangsungan hidup yang lebih baik dan dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Unsur nilai yang terkandung tegas dan spesifik. Adapun dalam No 2 Tahun 2012 nilai yang dituju adalah adil dan layak, dimana masih sangat abstrak. Hal ini karena ukuran kelayakan tentu bisa sangat relatif dan subjektif. Dalam penjelasan, kandungan nilai

yang menjadi tujuan adalah “mendapatkan kesempatan” dan “dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik”. Nilai “mendapatkan kesempatan” dan “kehidupan yang lebih baik” sangat tidak spesifik maksud dan maknanya. Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa telah terjadi penurunan itikad menyejahterakan rakyat yang tersebut dalam hal prinsip ganti kerugian.⁴⁶

2. Unsur – Unsur Ganti Rugi

Menurut Abdulkadir Muhammad, dari Pasal 1246 KUHPdata tersebut, dapat ditarik unsur-unsur ganti rugi adalah sebagai berikut:⁴⁷

- a. Ongkos-ongkos atau biaya-biaya yang telah dikeluarkan (*cost*);
- b. Kerugian karena kerusakan, kehilangan atas barang kepunyaan kreditur akibat kelalaian debitur (*damages*); dan
- c. Bunga atau keuntungan yang diharapkan (*interest*). Karena debitur lalai, kreditur kehilangan keuntungan yang diharapkannya.

Purwahid Patrik lebih memperinci lagi unsur-unsur kerugian. Menurut Patrik, kerugian terdiri dari dua unsur:⁴⁸

⁴⁶ Aristya Windiana Pamuncak, SH., LLM, MH, *Perbandingan Ganti Rugi Dan Mekanisme Peralihan Hak Menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012*, diakses dari <http://journals.ums.ac.id/index.php/laj/article/view/2699/1859>, pada tanggal 29 Juli 2020, pukul 20.00 WIB

⁴⁷ Abulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 41.

⁴⁸ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 14.

- a. Kerugian yang nyata diderita (*damnum emergens*) meliputi biaya dan rugi; dan
- b. Keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessans*) meliputi bunga.

Pengenaan ganti sebagai akibat adanya penggunaan hak dari satu pihak untuk pemenuhan kebutuhan dan kepentingan dari lain, Ganti rugi meliputi aspek:

- a. Kesebandingan

Ukuran untuk kesebandingan antara hak yang hilang dengan penggantinya harus adil menurut hukum dan menurut kebiasaan masyarakat yang berlaku umum. Maka pemberian ganti rugi dengan hak yang akan diambil harus sebanding dan tidak harus adanya alternatif penggantian yang tidak akan menimbulkan kerugian pemilik hak.

- b. Layak

Selain sebanding ganti rugi harus layak jika penggantian dengan hal lain yang tidak memiliki kesamaan dengan hak yang telah hilang.

- c. Perhitungan Cermat

Perhitungan harus cermat termasuk didalamnya penggunaan waktu, nilai dan derajat.

3. Bentuk- Bentuk Ganti Rugi

Bentuk ganti rugi di atas dapat disimpulkan bahwa ganti rugi yang diberikan oleh instansi Pemerintah hanya diberikan kepada faktor fisik

semata. Namun demikian, seharusnya patut pula dipertimbangkan tentang adanya ganti rugi faktor-faktor non-fisik (immateriil).

Pengadaan tanah, kompensasi didefinisikan sebagai penggantian atas faktor fisik (materiil) dan non-fisik (immateriil). Bentuk dan besarnya kompensasi haruslah sedemikian rupa hingga masyarakat yang terkena dampak kegiatan pembangunan tidak mengalami kemunduran dalam bidang sosial maupun pada tingkat ekonominya.

Dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengenai pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Permukiman kembali;
- d. Kepemilikan saham; atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Yang dimaksud dengan permukiman kembali adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses pengadaan tanah. Sementara itu yang dimaksud dengan bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antar pihak.

Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian.

Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah, menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.⁴⁹

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Pengadilan negeri memutus bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri, dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung

⁴⁹ Dekie GG Kasenda, *Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, diakses dari <https://media.neliti.com/media/publications/280187-ganti-rugi-dalam-pengadaan-tanah-untuk-k-5d1c4728.pdf>, pada tanggal 28 juli 2020 pada pukul 21.00 WIB.

Republik Indonesia. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan negeri/ Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian tetapi tidak mengajukan keberatan, karena hukum Pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian. Pemberian ganti kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang berhak.

4. Asas – Asas Ganti Rugi

Berkaitan dengan ganti rugi, agar kepentingan umum tidak menyimpang dari makna sesungguhnya dalam implementasinya harus memenuhi asas hukum umum sebagai berikut:

a. Asas Kepantasan Hukum

Kepantasan hukum atau kelayakan hukum ataupun kepatutan hukum bersandar kepada kebenaran dan keadilan. Pemerintah sebagai pelaksana kekuasaan Negara dapat bertindak secara pantas menurut hukum di dalam keadaan tertentu. Perbuatan yang dilakukan berdasarkan ada tidaknya unsur kepantasan hukum, akan menentukan juga ada tidaknya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemerintah.

b. Asas Kesamaan Kedudukan Dalam Hukum

Asas ini bersumber dari Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) UUD 1945 Amandemen ke-4, yang berisikan konsekuensi antara hak dan kewajiban. Negara, hak dan kewajiban diatur dan harus dibaca dalam satu nafas serta dijalankan secara seimbang. Asas kesamaan kedudukan dalam hukum mengimplementasikan dua ukuran penguji (*toetsingsmaatstaven*), yaitu:

Adanya ukuran dalam memberi keputusan terhadap kebijaksanaan pemerintah. Adanya ukuran untuk menentukan kebijaksanaan yang menjadi dasar keputusan. Tujuan dijalankannya hak dan kewajiban pemilikan tanah adalah untuk mencapai tujuan hukum berupa keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan bagi masyarakat.

c. Asas Musyawarah

Substansi yang prinsipil dalam musyawarah, adalah suatu kenyataan konkret bahwa manusia memiliki pikiran, kehendak, dan kemampuan serta kecakapan bertindak yang diberi arti hukum. Pemenuhan asas musyawarah mengedepankan dua hal penting, yaitu:

Kedudukan warganegara sebagai manusia yang dihadapkan dengan Negara yang dilaksanakan oleh pemerintah dan wewenang atas dasar kebebasan manusia yang dihadapkan dengan wewenang Negara untuk menentukan, mengatur, dan menyelenggarakan hal-hal yang berhubungan dengan tanah yang terjadi atas dasar kekuasaan Negara terhadap tanah.

d. Asas Kekuasaan Negara Atas Tanah

Negara tidak didasari hubungan memiliki dengan tanah, tetapi hubungan menguasai. Dari hubungan menguasai dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, melahirkan Hak Penguasaan Negara atas tanah dalam Pasal 2 UUPA. Dasar pemikiran lahirnya Hak Penguasaan Negara dalam Pasal 33 UUD 1945, merupakan perpaduan antara teori Negara hukum kesejahteraan dan konsep hak ulayat dalam persekutuan hukum adat. Makna penguasaan Negara adalah kewenangan Negara untuk mengatur (*regelend*), mengurus (*bestuuren*), dan mengawasi (*toezichthouden*). Substansi dari penguasaan Negara adalah dibalik hak, kekuasaan atau kewenangan yang diberikan kepada Negara terkandung kewajiban menggunakan dan memanfaatkan tanah sebagai sumber daya ekonomi bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dapat disimpulkan bahwa penggunaan dan pemanfaatan tanah amat menentukan apakah dalam perencanaan diperbolehkan untuk kepentingan umum atau tidak.

e. Asas-Asas Pemerintahan Yang Baik

Sifat publik dari pengaturan penggunaan hak atas tanah memberi wewenang kepada Negara untuk mengatur, menyelenggarakan, dan menentukan penggunaan tanah. Pelaksanaan kewenangan tersebut dituntut untuk dilaksanakan secara pantas, dengan kata lain, Negara dalam menjalankan kekuasaan atau wewenangnya dituntut agar melakukannya menurut asas-asas hukum umum. Diberlakukannya asas umum pemerintahan yang baik adalah ditujukan bukan untuk memenuhi

kepentingan diri sendiri, tetapi untuk memenuhi kepentingan yang sangat luas, yang meliputi:

- 1) Bukan tindakan melawan hukum dari pengurus;
- 2) Bukan tindakan sewenang-wenang;
- 3) Memenuhi asas ketelitian dan kecermatan;
- 4) Memiliki dasar-dasar keputusan yang tepat;
- 5) Memenuhi asas kesamaan dalam hukum;
- 6) Memenuhi asas kepastian hukum.

f. Asas Kepentingan Umum Dan Paksaan

Paksaan (*coercion*) merupakan wujud dari upaya mempengaruhi secara fisik agar orang mengikuti kehendak atas peruntukan dan penggunaan tanah yang telah ditetapkan sesuai aturan yang berlaku (di Indonesia dilandasi Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang jo. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup jo. Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi).

Paksaan (*coercion*) menjembatani hubungan antara ditetapkannya penggunaan tanah dengan tujuan yang hendak dicapai dalam scope yang berwawasan kenegaraan. Jika terjadi penyimpangan terhadap nilai dan norma yang ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan, maka yang terkait dengan pemanfaatan itu harus patuh akan penetapan

ketentuan tersebut. Hukum dapat menyebut paksaan sebagai sanksi. Baik paksaan maupun sanksi kedua-duanya merupakan mekanisme pendorong secara fisik atau psikologis, agar orang dapat berperilaku secara layak menurut kewajiban dan hak-hak yang ditetapkan. Dalam hubungan dengan kepentingan umum yang telah ditetapkan oleh Negara melalui pemerintah, maka arti paksaan hanya dapat diwujudkan jika tujuan dari dipenuhinya kepentingan umum itu secara benar, yaitu:

- 1) Memenuhi kepentingan Negara secara luas;
- 2) Memiliki kepentingan dengan nilai lebih jika dibandingkan dengan kepentingan lain; dan
- 3) Penetapan kepentingan umum dilakukan menurut hukum baik undang-undang, peraturan maupun kepututan dalam masyarakat.

5. Pihak yang berhak menerima Ganti Rugi

Pemberian ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti kerugian. Apabila berhalangan, pihak yang berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian. Pihak yang berhak antara lain :

- a. Pemegang hak atas tanah;
- b. Pemegang hak pengelolaan;
- c. Nadzir, untuk tanah wakaf;

- d. Pemilik tanah bekas milik adat;
- e. Masyarakat hukum adat;
- f. Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- g. Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. Pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pada ketentuannya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, sedangkan ganti kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan. Ganti rugi terhadap tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, permukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan ganti kerugian adalah pemakai tanah sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundangundangan. Misalnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa menyewa, atau pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundangundangan. Yang dimaksud dengan pemegang dasar penguasaan atas tanah

adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas hak atas tanah yang belum dibalik nama pemegang akta jual beli, atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikat, dan pemegang izin menghuni. Bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan hak atas tanah, ganti kerugian diberikan kepada pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah, dan/ atau putusan pengadilan negeri/ Mahkamah Agung. Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan. Bukti tersebut merupakan satusatunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggungjawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan. Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian. Setiap orang yang melanggar ketentuan tersebut dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal pihak yang berhak

menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat. Penitipan ganti kerugian juga dilakukan terhadap : ⁵⁰

- a. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
- b. Obyek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan; masih disengketakan kepemilikannya; diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau menjadi jaminan di bank.

⁵⁰ Dekie GG Kasenda, *Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, diakses dari <https://media.neliti.com/media/publications/280187-ganti-rugi-dalam-pengadaan-tanah-untuk-k-5d1c4728.pdf>, pada tanggal 28 juli 2020 pada pukul 22.00 WIB.